

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 12 februari 2026

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwez : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), de heer T. Jansen (lid), mevrouw M. Couperus
ig (vervangend lid)

Vanuit de gemeente: de heer M. de Jong (erfgoeddeskundige), de heer J.W. van Beers
(toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten).

Afgeme : De heer P. Mannearts (lid)
ld

Secreta : mevr. J. de Hoon (secretaris)
riaat

Tijd : 09:00

Kamer : MS-Teams, link: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NWMxYzIzY2QtYWY0Yy00ZGRkLTk2MjltMTViZTQ2YjYzM2Fk%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2282240872-c0ec-4cdf-8a85-d75140af1a95%22%2c%22Oid%22%3a%22b6524f6e-cae4-4233-a35c-e053558da071%22%7d

Plannen met toelichting

10:00 uur : **Plan 1 – Jan Borghoutsplein 10 (EP4)**

(60 min) De heer T. van de Wetering (SPRING architecten)

Planbehandeling

Plan 1

Zaaknr	: OW/2025/1330
Omschrijving Project	: Het realiseren van 32 appartementen (gebouw EP4)
Locatie	: Jan Borghoutsplein 10, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-233210
Vorig advies	: Aanhouden

Het vervolgoverleg over het te realiseren nieuwe woongebouw (EP4) aan het Jan Borghoutsplein is opnieuw met de architect beproken in de vergadering. Tijdens dit overleg is een volumestudie voor het gebouw toegelicht door de architect.

De commissie constateert opnieuw dat de huidige positionering van een deel van de parkeerplaats een ongewenste fysieke barrière vormt tussen het gebouw en de appelplaats. Ook de blijkbaar afgesproken hoogte en positie van het bouwvolume worden als gemiste kansen gezien voor een betere aansluiting op de bestaande bebouwing en de karakteristiek van de omgeving.

Een duidelijke ontwerpvisie en uitgangspunt blijven noodzakelijk om tot een overtuigend plan te komen. De nu voorgestelde geleding is nog beperkt. De commissie suggereert om functionele elementen zoals balkons/ loggia's te benutten om overstek en massa-accents te versterken, en voldoende maat van betekenis te geven. Hoogtegeleding en variatie in volume zijn gewenst om het gebouw ruimtelijk leesbaar te maken, passend in zijn omgeving en de architectuur logisch voort te laten komen uit de massaopbouw. De visuele tweelaagse plint richting appelplaats wordt als kansrijk gezien, maar vraagt om een heldere keuze en zorgvuldige uitwerking naar de andere drie zijden.

De commissie bepleit het ontwerp stevig aan te zetten en de eerder benoemde uitgangspunten (zoals volumesprongen en geleding) nog nadrukkelijker te verwerken om een bouwwerk met karakter te realiseren. Een overleg kan worden afgesproken om het vervolg verder te bespreken.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2025/1242
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een warmtepomp
Locatie	: Molenzichtweg 12, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-231078
Vorig advies	: Niet akkoord

Het aangeleverde tekenwerk is onvoldoende om tot een volledig onderbouwd oordeel te komen. Wel is uit de verzameling foto's en schetsen duidelijk geworden wat het plan behelst, waardoor een principe-uitspraak mogelijk is. Het plan betreft het plaatsen van drie units ten behoeve van een warmtepomp.

De commissie kan niet instemmen met het plaatsen van een installatie unit op het platte dak van de serre van het

Rijksmonument. Hoewel de commissie positief is over het verduurzamen van het pand, is de gekozen plek van de unit op het dak van de serre van het rijksmonument niet akkoord, dit is een te prominente plek. Ondanks de grootte van de serre, tast dit de monumentale waarde van het monument aan en wordt dit ook vanuit precedentwerking niet aanvaardbaar geacht. De commissie stelt voor om deze unit, evenals de andere 2 voorgestelde installatie units, en ook de bestaande airco unit, op het maaiveld te plaatsen. De plek van de twee units naast de serre zijn akkoord. Alle units dienen op zorgvuldige ingepast te worden in de omgeving, denk hierbij het inkleden met groen.

Plan3

Zaaknr	: OW/2025/1513
Omschrijving Project	: Het terugbrengen van het pand naar volledige woonbestemming
Locatie	: Van dedemstraat 180, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-232329
Vorig advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het terugbrengen naar een volledige woonbestemming van het pand aan de Van dedemstraat 180 is in de vergadering bersproken.

De functiewijziging wordt hier passend geacht. De gevelopzet/indeling is nog niet akkoord. De voorgestelde garagepoort wordt te industrieel gevonden voor deze locatie binnen het beschermd stadsgezicht. Geadviseerd wordt deze minimaal uit te voeren in hout met een verticale belijning, de voorkeur bestaat echter voor vertikaal draaiende delen in plaats van een sectionaaldeur. Ook een vouwdeur (met verticale elementen) wordt hier mogelijk geacht. Voor een duidelijke woonhuisuitstraling wordt voor de gevelindeling van de nieuwe pui geadviseerd deze vertikaler uit te voeren en liefst de twee deuren uit elkaar te plaatsen. Omdat de functie achter de gevel niet duidelijk is is het ook niet mogelijk voor de commissie om een passende suggestie te doen.

Een aangepast en aangevuld voorstel incl. details van de belangrijkste aansluitingen en overgangen wordt tegemoet gezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 4

Zaaknr	: OW/2026/116
Omschrijving Project	: Het verbouwen van het restaurant
Locatie	: Hofstraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-232130
Vorig advies	: In hoofdopzet akkoord.

De commissie heeft samen met de opdrachtgever en de architect de locatie bezocht in het kader van de aanvraag voor het verplaatsen van de keuken, het realiseren van een toegangsdeur naar de tuin, en het aanbrengen van ventilatievoorzieningen bij het rijksmonumentale pand aan de Hofstraat 2 (Markiezenhof).

De commissie acht het mogelijk om een deur naar buiten te realiseren vanuit de keuken, mits het terras daadwerkelijk gebruikt mag worden. De noodzaak is dan voldoende aangetoond. Hoewel de gevel hooggewaardeerd is, maar niet meer volledig oorspronkelijk is, is een doorbreking voorstelbaar. De uitvoering

kan eenvoudig of rijker worden vormgegeven, bijvoorbeeld met een stenen omkadering. Een rechthoekige, meer sobere uitvoering heeft de voorkeur boven een getoogde.

Ventilatioorosters worden acceptabel geacht, bij voorkeur één rooster indien technisch haalbaar, anders twee op een zo min mogelijk zichtbare plek. De architect onderzoekt of plaatsing onder de overkapping mogelijk is, dit heeft ook de voorkeur van de commissie. Een definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 5

Zaaknr : OW/2026/95
Omschrijving Project : Het vernieuwen van de dakpannen en dakramen
Locatie : Blauwehandstraat 31, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-232479

Plan 6

Zaaknr : OW/2026/101
Omschrijving Project : Het plaatsen van reclameverlichting
Locatie : Arnoldus Asselbergsstraat 1a, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beeldbepalend pand en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-232363

Plan 7

Zaaknr : OW/2025/1480
Omschrijving Project : Het vervangen van de dakkapel
Locatie : Kettingstraat 12, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-223464
Vorig advies : Akkoord met het vervangen van de dakkapel in het gemeentelijk monument.

Het voorstel is opnieuw besproken in de commissievergadering. De commissie stemt in met de nu voorliggende gewijzigd uitvoering met draairamen. Het betreft een gemeentelijk monument dat ligt binnen het beschermd stadsgezicht. Dit vraagt om een zorgvuldige aanvraag en uitvoering. De commissie acht het in dit specifieke geval mogelijk dat hardhout wordt toegepast, de reeds bestaande dakkapel betreft een niet-monumentale dakkapel. Opgemerkt wordt nog wel dat de tekeningen niet overeen lijken te komen met de werkelijke situatie. Ook de maatvoering plattegrond wijkt af van die op de kozijntekening. Ook mist een duidelijke doorsnedetekening (gemaatvoerd) met de juiste positie van de dakkapel op het dakvlak en de relatie met de dakkapel bij de belending (positionering van de dakkapel afstemmen met de dakkapel aan de rechterzijde). Deze stukken worden nog tegemoet gezien.

Plan 8

Type aanvraag : Handhaving

Plan 9

Zaaknr : OW/2025/1357
Omschrijving Project : Het herbouwen van de vrijstaande woning
Locatie : Jacob Badtweg 1, Halsteren
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Cultuurhistorische waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-232073
Vorig advies : Aanhouden

Het voorstel voor het herbouwen van de vrijstaande woning aan de Jacob Badtweg 1 is in de vergadering voorgelegd. Hier geldt in het omgevingsplan de Waarde Cultuurhistorie. Er rust daarom een vergunningplicht op o.a. de sloop van een bouwwerk. Sloop wordt alleen mogelijk geacht wanneer de noodzaak ervan is aangetoond én er een goed alternatief plan voor de nieuwbouw, passend is in de cultuurhistorische context, aan ten grondslag ligt. Opgemerkt wordt ook dat bij de grootschalige nieuwe ontwikkeling in de directe omgeving er juist aandacht gevraagd is voor de specifieke ligging nabij een landschap met cultuurhistorische waarde.

De nu voorgestelde woning wordt hier onvoldoende passend gevonden. Nieuwbouw zal de boerderijlocatie, die typologie is hier uitgangspunt, dienen te ondersteunen. Geadviseerd wordt een ontwerp te maken dat meer aansluit bij de agrarische context en daarmee de cultuurhistorische waarde minder aan zal tasten. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 10

Zaaknr : OW/2026/89
Omschrijving Project : Het uitbreiden van een tankstation
Locatie : Van Konijnenburgweg 81, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-231884

Plan 11

Zaaknr : OW/2026/125
Omschrijving Project : Het realiseren van een mantelzorgwoning
Locatie : Het Laag 1, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Cultuurhistorische waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-232398

Plan 12

Zaaknr : OW/2025/1291
Omschrijving Project : Het plaatsen van reclame aan de gevel
Locatie : Vondellaan 74, Bergen op Zoom

Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-233769

Plan 13

Zaaknr : OW/2026/126
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Affuit 28, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-232408

Plan 14

Zaaknr : OW/2025/805
Omschrijving Project : Het plaatsen van een technische ruimte op het dak
Locatie : Goudbaard 1, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-205328
Vorig advies : In principe akkoord

Het voorstel voor het plaatsen van een technische ruimte op het dak van het woongebouw aan de Goudbaard 1 is opnieuw besproken in de vergadering. Er ligt nu een voorstel om de technische ruimte te omkleden met strekmetaal of een kunststof gevelbeplanking. Dit laatste (kunststof) wordt hier niet passend gevonden. Een uitvoering dmv strekmetaal in een midden grijstint ("luchtmachtgrijs") wordt voorgesteld. Een uitgewerkt en aangevuld voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 15

Zaaknr : OW/2025/869
Omschrijving Project : Het renoveren van de gevels en het toevoegen van bovenwoningen
Locatie : Fortuinstraat 20, Kortemeestraat 10, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-169688
Vorig advies : Aanhouden

De commissie heeft de locatie bezocht samen met de aanvrager, architect en de gemeente. Het plan betreft het opnieuw ontwikkelen van de twee panden tot winkelruimten met daarboven woningen, waarbij de functies hetzelfde blijven. Op de voorstellen voor de nieuwe winkelpuien is door de commissie eerder al positief geadviseerd. Nu wordt het volledige plan voorgelegd ter advisering.

Conclusie: aanhouden

De commissie is in beginsel positief over het plan. De bestaande woningen en andere ruimten zijn sterk verouderd en nu niet geschikt voor bewoning. Op hoofdlijnen is het plan voorstelbaar. Op onderdelen worden echter nog aanpassingen gevraagd. Voor een goede beoordeling is daarnaast meer informatie nodig. Vooraf wordt opgemerkt dat de Restauratieladder uitgangspunt dient te zijn bij het maken van keuzes. Behoud van historisch materiaal is daarbij het uitgangspunt.

Fortuinstraat 20

Exterieur:

- Achtergevel: het historisch metselwerk en de bouwsporen in het zicht laten. Dit geveldeel is het enige resterende historisch geveldeel van het oorspronkelijk bouwvolume dat nog in tact is. Keimen van de gevel beperken tot een lage plint (tot maximaal onderste kwart van de vensters).
- Dakkapel in achterdakvlak: niet akkoord. De voorgestelde dakkapel is te groot in verhouding tot het dakvlak. Voor daglichttoetreding volstaan dakramen hier ook. Opgemerkt wordt dat hoewel de bestaande dakkapellen in het bouwhistorisch onderzoek de dakkapellen niet hoog gewaardeerd zijn, ze wel het historisch karakter van de woning versterken.
- Vervangen van dakpannen: alleen de pannen vervangen waarvan dat noodzakelijk is. Behoud van bestaand materiaal is uitgangspunt. Pannen vervangen conform bestaand type en kleur. Dit geldt voor beide historische daken.
- Dakramen zijn voorstelbaar.
- Verwijderen van de schoorsteen is akkoord.

Interieur:

- Het hoofdvolume op de begane grond afleesbaar houden, door de restanten van de oorspronkelijke achtergevel te behouden. d.m.v. de aanzetten van de achtergevel en/of een verlaging van het plafond in het zicht te laten.
- Het dichtzetten van de trap van de eerste verdieping naar de kap (en als opslag te gebruiken), is niet wenselijk. De historische indeling/gebruik wordt hiermee ontkend. De nieuwe trap tussen de 1^e en 2^e verdieping (door de historische balklagen) is niet akkoord. De commissie is niet overtuigd van de noodzaak. Daarom wordt gevraagd de plattegrond van de verdiepingen nogmaals te onderzoeken.
- De positief gewaardeerde ensuite op de verdieping wordt dichtgezet. Geadviseerd wordt om te onderzoeken om deze op te nemen in het interieur, benut de historische elementen die nog in de woning aanwezig zijn.
- Gevraagd wordt de bestaande paneeldeuren op zolder te behouden. Worden deze hergebruikt?
- Hoe verhouden de ingrepen zich tot de historische balklagen en kapconstructie?

Kortemeestraat 10

- De indeling van de plattegrond op de 1^e verdieping en in de kap is nog niet overtuigend. Op de eerste verdieping is de plattegrond vanuit gebruik niet overtuigend. Behoud de gangstructuur en positief gewaardeerde muur op de 2^e verdieping.
- De uitbreiding op de verdieping ter plaatse van de (hoog gewaardeerde) achtergevel is te groot. De achtergevel is hierdoor niet meer afleesbaar.
- Dakkapel in het achterdakvlak is te groot voor dit kleine achterdakvlak. De afstand tot de hoekkepers is te klein.
- Nieuw raam t.p.v. rechter zijgevel 2^e verdieping is niet akkoord. Deze plek in dit nog relatief gave geveldeel is niet wenselijk.
- Hoe verhouden de ingrepen zich tot de historische balklagen en kapconstructie?
- Wat is de noodzaak van het volledig vervangen van de dakpannen?

Tot slot, voor beide adressen geldt:

- Hardhout bij monumenten is niet akkoord. Oregon pine (of vergelijkbaar) is gangbaar bij monumenten.
- Worden zonnepanelen geplaatst?
- Aandacht wordt gevraagd voor goede buitenruimten.

Voor een goede beoordeling wordt gevraagd wordt om tekeningen bestaand, nieuw, doorsneden, en detaillering aan te leveren. Een aangepast plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.
